

Årsredovisning för
Loredia Fastighetsförvaltning AB

556870-6401

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Håkan Engsfelt
Styrelseledamot

2023-06-28

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Loredia Fastighetsförvaltning AB, 556870-6401, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades år 2011 och bedriver sedan dess konsultverksamhet inom marknadsföring och fastigheter.

Flerårsöversikt

Ökad leveranstakt från A-hus har medfört att omsättningen har ökat.

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	8 765 043	6 216 787	4 478 645	4 152 363
Resultat efter finansiella poster	2 958 913	2 161 135	1 038 671	908 796
Soliditet %	49	46	35	19

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	3 259 096	1 480 704
Utdelning		-1 500 000	
Balanseras i ny räkning		1 480 704	-1 480 704
Årets resultat			1 727 701
Belopp vid årets utgång	50 000	3 239 800	1 727 701

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	Belopp i kr 2022-01-01 - 2022-12-31
Balanserat resultat	3 239 800
Årets resultat	1 727 701
Summa	4 967 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

	2022-01-01 - 2022-12-31
Balanseras i ny räkning	4 967 501
Summa	4 967 501

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		8 765 043	6 216 787
Övriga rörelseintäkter		42 762	50 299
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 807 805	6 267 086
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-273 971	-38 855
Övriga externa kostnader		-2 077 448	-1 534 071
Personalkostnader	2	-3 194 259	-2 779 049
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-153 138	-152 545
Summa rörelsekostnader		-5 698 816	-4 504 520
Rörelseresultat		3 108 989	1 762 566
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	500 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 076	-101 431
Summa finansiella poster		-150 076	398 569
Resultat efter finansiella poster		2 958 913	2 161 135
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-740 000	-420 000
Förändring av överavskrivningar		-31 000	0
Summa bokslutsdispositioner		-771 000	-420 000
Resultat före skatt		2 187 913	1 741 135
Skatter			
Skatt på årets resultat		-460 212	-260 431
Årets resultat		1 727 701	1 480 704

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	7 463 682	7 590 830
Inventarier, verktyg och installationer	4	133 938	32 128
Summa materiella anläggningstillgångar		7 597 620	7 622 958
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		7 647 620	7 672 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		458 605	459 938
Fordringar hos koncernföretag		2 999 368	1 997 013
Övriga fordringar		11 782	6 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		289 600	286 842
Summa kortfristiga fordringar		3 759 355	2 750 156
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 386 307	1 281 726
Summa kassa och bank		1 386 307	1 281 726
Summa omsättningstillgångar		5 145 662	4 031 882
SUMMA TILLGÅNGAR		12 793 282	11 704 840

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 239 800	3 259 096
Årets resultat		1 727 701	1 480 704
Summa fritt eget kapital		4 967 501	4 739 800
Summa eget kapital		5 017 501	4 789 800
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 540 000	800 000
Akkumulerade överavskrivningar		31 000	0
Summa obeskattade reserver		1 571 000	800 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	2 563 706	3 609 686
Summa långfristiga skulder		2 563 706	3 609 686
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	237 996	237 996
Leverantörsskulder		432 283	265 824
Skulder till koncernföretag		198 397	0
Skatteskulder		826 749	524 338
Övriga skulder		1 768 721	1 280 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 929	197 039
Summa kortfristiga skulder		3 641 075	2 505 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 793 282	11 704 840

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

<i>Följande avskrivningstider tillämpas:</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Medelantalet anställda

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Medelantalet anställda	3	3

Not 3 Byggnader och mark

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 097 880	8 097 880
Utgående anskaffningsvärden	8 097 880	8 097 880
Ingående avskrivningar	-507 050	-379 902
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-127 148	-127 148
Utgående avskrivningar	-634 198	-507 050
Redovisat värde	7 463 682	7 590 830

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 984	146 984
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	127 800	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	274 784	146 984
Ingående avskrivningar	-114 856	-89 459
Förändringar av avskrivningar		
Återförda avskrivningar vid försäljningar resp. utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-25 990	-25 397
Utgående avskrivningar	-140 846	-114 856
Redovisat värde	133 938	32 128

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Redovisat värde	50 000	50 000

Innehav av andelar i koncernföretag

Uppgifter om dotterföretagen

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte
Loredia Förvaltning AB	559030-8861	Kungälv

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Årets vinst/förlust</i>	<i>Kapital- andel</i>	<i>Rösträtts- andel</i>	<i>Redovisat värde</i>
Loredia Förvaltning AB	500	631 379	525 631	100	100	50 000

Not 6 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

<i>Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Företagets banklån redovisas i följande balansposter	2 798 772	3 847 682
Långfristiga skulder	2 560 776	3 609 686
Kortfristiga skulder	237 996	237 996

Not 7 Långfristiga skulder

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 608 792	2 657 702

Not 8 Ställda säkerheter

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	6 760 000	6 760 000
Summa ställda säkerheter	6 760 000	6 760 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Eventualförpliktelser	1 000 000	0

Not 10 Upplysning om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Loredia Förvaltning AB, 559030-8861 med säte i Kungälv. Se vidare under väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Företaget ändrar namn i början av år 2023 från Loredia Group AB till Loredia Fastighetsförvaltning AB. Samtidigt gjordes en förändring av koncernstrukturen. Bolaget såldes då till Loredia Förvaltning AB, 559030-8861. All tidigare verksamheten samt personalen flyttas över till nytt bolag i koncernen, Loredia Agentia AB, 559405-5294. Dotterbolaget Loredia Förvaltning AB 559030-8861 såldes till ett nytt bolag i koncernen Loredia Holding AB, 559405-5286.

Not 12 Not till Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Anneli Larsson, MH Konsult Väst AB

Underskrifter

Kungälv

Håkan Engsfelt
Håkan Engsfelt
Styrelseledamot

2023-06-28

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Bengt Kjellberg
Bengt Kjellberg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i

Loredia Fastighetsförvaltning AB

Org.nr 556870-6401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Loredia Fastighetsförvaltning AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Loredia Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Loredia Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Loredia Fastighetsförvaltning AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Loredia Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Trollhättan den

28 Juni 2023

Bengt Kjellberg
Godkänd revisor